

# **Villa Junghans - Sachstandsbericht**

## **Ergebnisse der technischen Untersuchungen**

**Gemeinderat 25. Mai 2023**

# Villa Junghans - Sachstandsbericht

- Zielsetzung der technischen Untersuchung
- Relevante Fragestellungen
- Ergebnisse der Untersuchungen
- Handlungserfordernisse und Handlungsoptionen
- Nächste Schritte



# Villa Junghans - Sachstandsbericht

Zielsetzung der technischen  
Untersuchung



# Villa Junghans - Sachstandsbericht

Grundgedanke: Mit der Villa Junghans haben wir als Stadt Schramberg die Verantwortung für ein historisches Gebäude von herausragender Bedeutung.

Der Zugang für die Öffentlichkeit ist nach Möglichkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen.



# Villa Junghans - Sachstandsbericht

Dabei soll der langfristige Erhalt und eine zukunftsfähige Nutzung im Fokus stehen.

Bei einer Neuverpachtung muss die Villa Junghans in der Lage sein, die Pachtdauer ohne größere Störungen oder Verlust an Gebäudesubstanz zu durchlaufen.



# Villa Junghans - Sachstandsbericht

## Ziele

- Schaffung von Planungs- und Betriebssicherheit für einen zukünftigen Pächter
- Planungsgrundlage für Einrichtung (Zimmer, Restaurantbereiche und Küchentechnik)
- Planungs- und Entscheidungsgrundlagen für Gemeinderat in Bezug auf
  - Haushaltsmittel / andere Projekte
  - Erforderliche personelle Betreuung der Maßnahmen durch Mitarbeiter der Stadt



# Villa Junghans - Sachstandsbericht

Warum wurde das nicht schon früher gemacht?

Die jetzigen Untersuchungen und die daraus abzuleitenden Maßnahmen gehen weit über das hinaus, was im laufenden Betrieb ohne Beeinträchtigung desselben möglich wäre.



# Villa Junghans - Sachstandsbericht

Relevante Fragestellungen





# Villa Junghans - Sachstandsbericht

Ist das Gebäude und die vorhandene Haustechnik in einem Zustand, der einen weitgehend störungsfreien Betrieb für die Laufzeit eines Nachfolgepächters (ca. 10 Jahre + x) gewährleistet?

Wie kann dieser Zustand hergestellt werden und mit welchen Maßnahmen, Eingriffen und Kosten?

Wie hoch ist der zeitliche Vorlauf/Bauzeit dafür?



# Villa Junghans - Sachstandsbericht

Was sind zwingend erforderliche Reparaturarbeiten, die vor einer Neuverpachtung erledigt sein müssen?

Welche Arbeiten können ggf. auch nach und nach im laufenden Betrieb erledigt werden?

Welche Arbeiten sollten sinnvollerweise verknüpft werden?

Bsp.:           Dach und Fassade  
                  Elektro und HLS



# Villa Junghans - Sachstandsbericht

Gibt es Maßnahmen, die wir jetzt ausführen bzw. ausführen müssen, die aber durch andere Erfordernisse in nicht allzu ferner Zukunft wieder zurück- oder umgebaut werden müssen?



# Villa Junghans - Sachstandsbericht

Ergebnisse der Untersuchungen



# Villa Junghans - Sachstandsbericht

Über die bereits vorliegenden bzw. bekannten Erfordernisse wurde gezielt untersucht:

1. Dach
2. Elektro-Installation
3. Heizung-Lüftung-Sanitär



# Villa Junghans - Sachstandsbericht

Dach – Befliegung mit Drohne

- Erneuerung Ausgleichselemente Dachrinne (mit Hubsteiger möglich)
- Einzelne, jedoch nicht dringende Maßnahmen an der Eindeckung (Gerüst erforderlich)



# Villa Junghans - Sachstandsbericht

## Elektrotechnik

- Erneuerung Hauptverteilung und aller Stockwerksverteiler erforderlich
- Leitungsnetz z.T. noch in zweiadriger Ausführung, seit 1973 nicht mehr zulässig
- Bei Eingriff in die Elektrotechnik muss die gesamte Technik auf den derzeit zulässigen Stand gebracht werden



# Villa Junghans - Sachstandsbericht

## Heizung/Lüftung/Sanitär

- Lüftung Küche nicht optimal, aber kein akuter Handlungsbedarf
- Heizkessel 22 Jahre alt
- Geruchsbelästigung in einzelnen Zimmern
- z.T. Elektroheizkörper (Energieverbrauch)
- Mischinstallation im Leitungsbereich
- Fehlende Brandschottungen (aufwendig)





# Villa Junghans - Sachstandsbericht

## Heizung/Lüftung/Sanitär

- Erneuerung Heizungsleitungen und Kessel in ca. 5 bis 10 Jahren erforderlich
- Abwasserleitungen kein dringender Handlungsbedarf
- Im Rahmen Brandschutzsanierung kompletter Austausch der Leitungen sinnvoll (im Verbund zu sehen mit Arbeiten, die an der Elektrik erforderlich werden).



# Villa Junghans - Sachstandsbericht

Handlungserfordernisse und  
Handlungsoptionen



# Villa Junghans - Sachstandsbericht

## Alternativen im Instandsetzungs/Sanierungsaufwand

1. Notwendigste Reparaturen nur für Gastrobetrieb ohne Hotelnutzung
2. Notwendigste Reparaturen nur für Gastrobetrieb mit Hotelnutzung
3. Grundlegende Sanierung (nutzungsunabhängig)
4. Grundlegende Sanierung für Weiterbetrieb in der jetzigen Betriebsform

Je nach Variante liegen die Kosten zwischen rund einer und sechs Millionen Euro; die möglichen Fertigstellungstermine zwischen 4. Quartal 2024 und 4. Quartal 2025



# Villa Junghans - Sachstandsbericht

Nächste Schritte



# Villa Junghans - Sachstandsbericht

- Entscheidung über den Umfang der Sanierungsarbeiten (Varianten) durch Gemeinderat
- Je nach Entscheidung weitergehender Untersuchungs-/Planungsbedarf
- Auf dieser Basis Fortschreibung der Kostenschätzung/berechnung
- Ausführungs- und Genehmigungsplanung
- Ausschreibung und Vergabe der Aufträge
- Durchführung der Sanierungsarbeiten
- Wiedereröffnung





**Schramberg**  
Schwarzwaldqualität erleben

**Vielen Dank!**